

Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte
CVR-nr. 21 62 55 82

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.12.21

Carsten Bruun Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3 - 4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 26

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999
Kongelysvej 11
2820 Gentofte
Telefon: 39 30 60 88
Hjemsted: Gentofte
CVR-nr.: 21 62 55 82
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Carsten Bruun Jensen

Bestyrelse

Poul Rørsgaard
Kirsten Rørsgaard
Pia I. Rasmussen
Carsten Bruun Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Svinkløv Ejendomme ApS, Gentofte
Odder Ejendomsselskab ApS, Gentofte
Linden Holding A/S, Gentofte

Associerede virksomheder

Linden Invest Berlin A/S, Gentofte
Østbirk Butikscenter ApS, Gentofte
Kielberghus A/S, Gentofte
Gentofte Ejendomskreditselskab A/S, Gentofte
Rædershus A/S, Gentofte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 for Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. december 2021

Direktionen

Carsten Bruun Jensen

Bestyrelsen

Poul Rørsgaard
Formand

Kirsten Rørsgaard

Pia I. Rasmussen

Carsten Bruun Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet af 15. juni 1999 for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 6. december 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer på ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau, og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Selskabet måler kapitalandele i associerede virksomheder efter den indre værdis metode. Disse selskabers balance består primært af investeringsejendomme, som ligeledes optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.20 - 30.06.21 udviser et resultat på DKK 18.512.022 mod DKK 14.298.795 for tiden 01.07.19 - 30.06.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 106.930.434.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste	8.445.429	7.565.288
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.800	-36.800
Resultat før dagsværdireguleringer	8.408.629	7.528.488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.385.886	1.246.308
Resultat af primær drift	10.794.515	8.774.796
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.505.488	3.648.272
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7.805.070	5.607.663
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.146.515	583.069
Andre finansielle indtægter	1.559.564	277.885
Andre finansielle omkostninger	-3.315.178	-3.323.456
Resultat før skat	20.495.974	15.568.229
Skat af årets resultat	-1.983.952	-1.269.434
Årets resultat	18.512.022	14.298.795

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.996.759	-501.363
Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.000.000	8.000.000
Overført resultat	9.515.263	6.800.158
I alt	18.512.022	14.298.795

Balance

Note		
	30.06.21 DKK	30.06.20 DKK
AKTIVER		
	Investeringsejendomme	170.572.491 152.532.903
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 36.800
2	Materielle anlægsaktiver i alt	170.572.491 152.569.703
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.529.471 15.587.783
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	416.599 1.079.283
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	50.439.166 48.384.096
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.904.203 6.162.688
	Finansielle anlægsaktiver i alt	74.289.439 71.213.850
	Anlægsaktiver i alt	244.861.930 223.783.553
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.348 512.629
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.758.095 5.341.870
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	17.604 2.624
	Andre tilgodehavender	185.299 317.763
	Periodeafgrænsningsposter	129.724 122.796
	Tilgodehavender i alt	8.403.070 6.297.682
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.400.000 1.220.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	2.400.000 1.220.000
	Omsætningsaktiver i alt	10.803.070 7.517.682
	Aktiver i alt	255.665.000 231.301.235

PASSIVER			
		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.142.744	15.145.985
	Overført resultat	82.287.690	72.772.427
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.000.000	8.000.000
	Egenkapital i alt	106.930.434	96.418.412
	Hensættelser til udskudt skat	18.880.000	17.750.000
	Hensatte forpligtelser i alt	18.880.000	17.750.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	95.599.088	94.594.281
4	Deposita	3.694.119	3.547.083
4	Anden gæld	1.062.375	1.035.375
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	100.355.582	99.176.739
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.115.427	6.789.065
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.633.933	929.195
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	449.772	197.188
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	602.922
	Selskabsskat	1.125.432	315.634
	Anden gæld	14.174.420	9.122.080
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.498.984	17.956.084
	Gældsforpligtelser i alt	129.854.566	117.132.823
	Passiver i alt	255.665.000	231.301.235

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.07.20 - 30.06.21				
Saldo pr. 01.07.20	500.000	15.145.985	72.772.427	8.000.000
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.996.759	9.515.263	6.000.000
Saldo pr. 30.06.21	500.000	18.142.744	82.287.690	6.000.000

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
--	----------------	----------------

1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	7.805.070	5.607.663
I alt	7.805.070	5.607.663

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.20	122.546.591	184.000
Tilgang i året	15.653.701	0
Kostpris pr. 30.06.21	138.200.292	184.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.20	0	-147.200
Afskrivninger i året	0	-36.800
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.21	0	-184.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	29.986.313	0
Dagsværdireguleringer i året	2.385.886	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	32.372.199	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	170.572.491	0

3. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.07.20	15.446.157	33.379.735	5.097.380
Kostpris pr. 30.06.21	15.446.157	33.379.735	5.097.380
Opskrivninger pr. 01.07.20	141.626	15.004.360	0
Årets resultat fra kapitalandele	2.505.488	7.805.071	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.563.800	-5.750.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.21	1.083.314	17.059.431	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.20	0	0	1.065.309
Dagsværdireguleringer i året	0	0	741.514
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.21	0	0	1.806.823
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.21	16.529.471	50.439.166	6.904.203
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	11.791	40.635	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel		
Dattervirksomheder:			
Svinkløv Ejendomme ApS, Gentofte	100%		
Odder Ejendomsselskab ApS, Gentofte	100%		
Linden Holding A/S, Gentofte	65%		

3. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

Associerede virksomheder:

Linden Invest Berlin A/S, Gentofte	26%
Østbirk Butikscenter ApS, Gentofte	50%
Kielberghus A/S, Gentofte	20%
Gentofte Ejendomskreditselskab A/S, Gentofte	32%
Rædershus A/S, Gentofte	20%

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.21	Gæld i alt 30.06.20
Gæld til realkreditinstitutter	7.115.427	62.827.019	102.714.515	101.383.346
Deposita	0	0	3.694.119	3.547.083
Anden gæld	0	0	1.062.375	1.035.375
I alt	7.115.427	62.827.019	107.471.009	105.965.804

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede		Unoterede
	Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 30.06.21	170.572.491	2.400.000	6.904.203
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.385.886	1.180.000	741.514

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 11.217 og et afkastkrav på 6,58%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på størstedelen af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 13.301. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

[Oplys om de centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for unoterede værdipapirer og kapitalandele.]

Selskabet anvender børskursen til fastsættelse af dagsværdien for børsnoterede værdipapirere.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Østbirk Butikscenter ApS, Linden Holding A/S og Odder Ejendomsselskab ApS's gæld til Nykredit A/S. Kautionen er ulimiteret. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 27.690.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 486 på balancedagen, hvoraf t.DKK 998 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og anden realkreditlignende belåning t.DKK 102.715 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 170.572 samt givet pant i kapitalandele i associeret virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.443.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 102.628. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 7.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.DKK 6.634, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 9.000 henligger i selskabets besiddelse. Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der endvidere givet pant i beholdning af andre værdipapirer og bankindeståender hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.400

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelene regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.